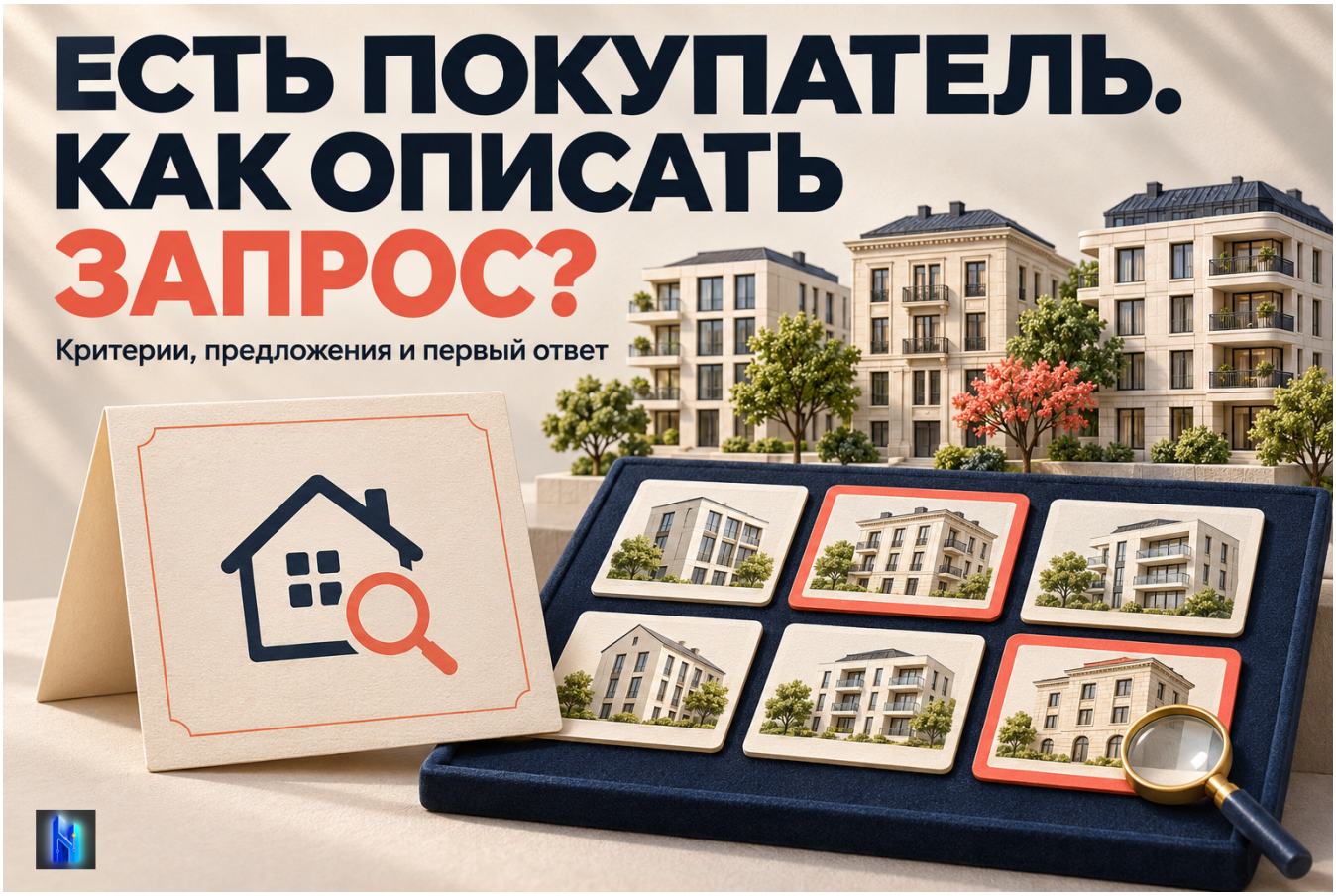
Запрос на покупку: готовое объявление, шесть ответов и лист отбора

Готовый текст, шесть предложений и ответы собственникам. Отделите реальные критерии от обещания покупки.



Практический гайд с заполненным учебным примером и чистыми рабочими листами. Подготовлено редакцией Нейросистемы риелтора.

Учебные цифры не являются данными о текущем рынке. Обложка представляет концептуальную иллюстрацию.

1. Паспорт задачи К46

Учебные сведения
Покупатель, район, объекты, суммы и ответы вымышлены. Реальную задачу и допустимый объём её публикации нужно согласовать с клиентом.

Параметр	Условие К46
Роль автора	Риелтор представляет покупателя
Комнаты и район	Две комнаты, условный Северный район
Площадь	От 50 м²
Этаж	Со второго по седьмой
Лифт	Обязателен с четвёртого этажа
Цена объекта	Не выше 9 млн рублей
Состояние	Косметический ремонт можно обсуждать

Моя задача согласована с клиентом	Дата / что разрешено сообщить

2. Обязательное, желательное и неизвестное

Тип условия	Как работает
Обязательное	Невыполнение исключает по текущему фильтру
Желательное	Можно обсуждать без автоматического отказа
Неизвестное	Нужно уточнить, не угадывать

Лифт зависит от этажа
В К46 третий этаж без лифта допустим по этому условию. Шестой без лифта не проходит. Четвёртый с неизвестным лифтом требует уточнения.

Бюджет здесь относится к цене объекта. Не называйте его полной стоимостью сделки со всеми расходами.

Мой критерий	Тип / точная граница

3. Готовое объявление о покупке

Текст К46
Для клиента подбираю двухкомнатную квартиру в Северном районе. Площадь от 50 м², этаж со второго по седьмой. Начиная с четвёртого этажа нужен лифт. Цена объекта до 9 млн рублей. Аккуратное состояние желательно, косметический ремонт готовы обсуждать. Я риелтор, представляю покупателя. В первом сообщении пришлите район, площадь, этаж, сведения о лифте, цену и краткое описание состояния. По параметрам определим, стоит ли уточнять вариант дальше. Совпадение с запросом не является обещанием покупки.

Замените район, бюджет и остальные условия на реальные. Для ответа используйте допустимый канал выбранного места размещения. Не изображайте агента прямым покупателем.

Что изменить для своего клиента

4. Место размещения и актуальность

Проверка	Действие
Формат разрешён	Проверить правила сервиса или сообщества
Роль ясна	Автор является агентом покупателя
Объект не выдуман	Не создавать ложную карточку продажи
Запрос актуален	Сверить с покупателем перед размещением
Изменения управляемы	Вести список мест публикации

Пример ограничения площадки
Правила Яндекс Недвижимости описывают объявления о продаже и аренде объектов. Не используйте карточку продажи как обход для запроса на покупку.

Где размещаю запрос	Правило / ссылка / дата проверки

5. Шесть входящих предложений

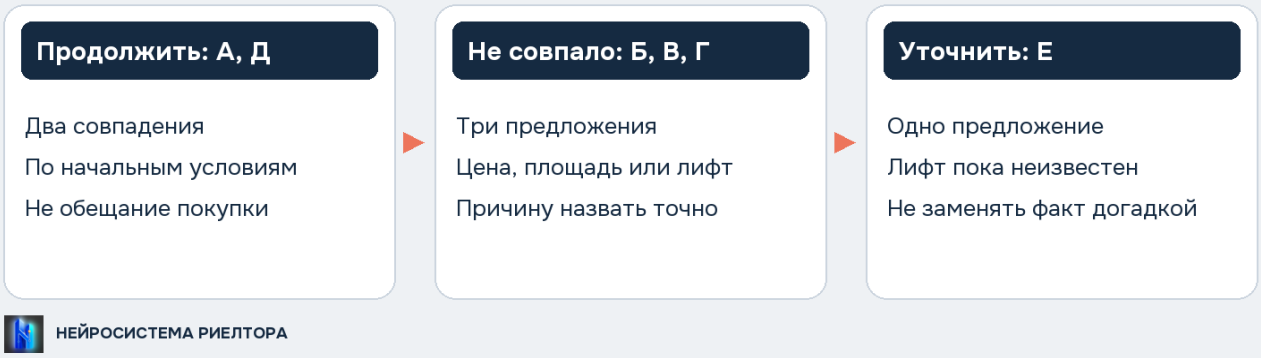
Все варианты учебные, двухкомнатные, в Северном районе. Цена указана в миллионах рублей. Остальные сведения требуют дальнейшей проверки.

Код	м² / этаж / лифт	Цена	Первичный итог
А	52 / 3 / нет	8,7	Проходит
Б	54 / 5 / есть	9,2	Выше бюджета
В	49 / 2 / не нужен по фильтру	8,9	Мало площади
Г	55 / 6 / нет	8,8	Нет нужного лифта
Д	51 / 7 / есть	9,0	Проходит
Е	54 / 4 / неизвестно	8,6	Уточнить лифт

Мой код предложения	Факт / источник / неизвестное

6. Решение по первичному фильтру

К46: шесть объектов, три разных решения



Проходит фильтр не означает одобренную покупку.

Исход	Коды / смысл
Продолжить уточнение	А и Д, два предложения
Не совпадает сейчас	Б, В, Г, три предложения
Не хватает сведений	Е, одно предложение
Всего	2 + 3 + 1 = 6 объектов

Проверка документов, состояния, достоверности характеристик и условий остаётся впереди. Сам покупатель принимает решение о просмотре и дальнейшем рассмотрении.

Моё решение	Какие данные нужны дальше

7. Ответ на превышение бюджета

Ответ собственнику Б
Спасибо за сведения. В текущем запросе цена объекта до 9 миллионов, у вас 9,2. Превышение не согласовано с покупателем, поэтому сейчас не обещаю просмотр. Если условия изменятся, можно вернуться к обсуждению.

Расчёт	Значение
Цена предложения	9 200 000 рублей
Лимит запроса	9 000 000 рублей
Превышение	200 000 рублей

Это сравнение с бюджетом клиента, а не оценка рыночной цены. Не обещайте за стороны доплату или скидку.

Моя причина несовпадения	Нейтральный ответ по факту

8. Ответы на неизвестное и совпадение

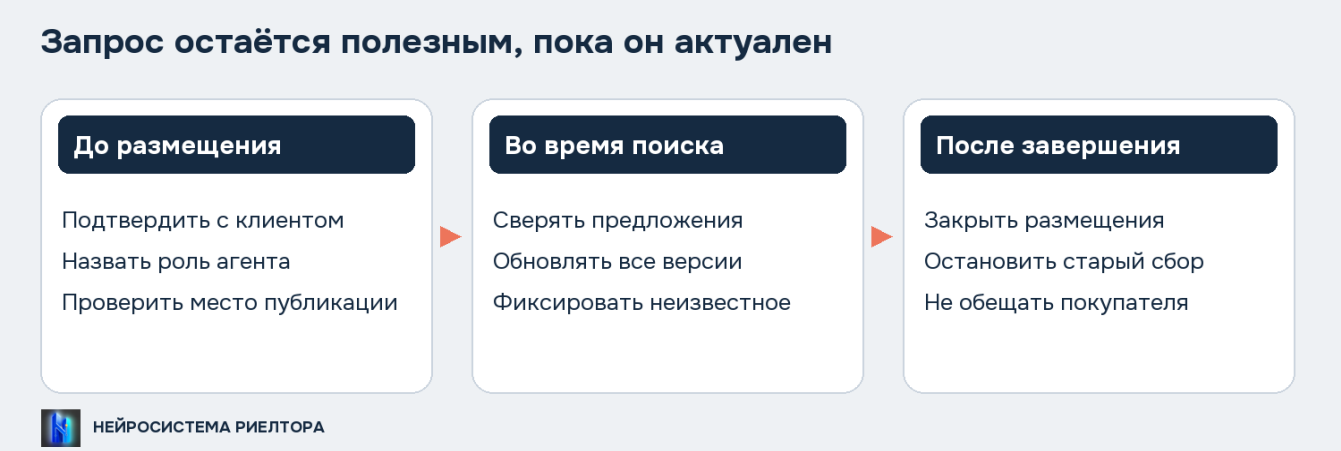
Уточнение по Е
По площади, этажу и цене сведения есть. Для четвёртого этажа в запросе нужен лифт. Уточните, пожалуйста, есть ли он в доме.

Продолжение по А и Д
По названным характеристикам вариант попадает в запрос. Уточню актуальность предложения и дополнительные условия, затем передам покупателю для решения о просмотре.

Не пишем	Почему
Точно покупаем	Первичный фильтр не подтверждает решение
Лифт наверняка есть	Неизвестное заменено догадкой
Покупатель доплатит	Нет согласования
Ваша квартира столько не стоит	Бюджет не определяет рынок

Мой открытый параметр	Один точный вопрос

9. Обновление и закрытие запроса



Изменились условия: обновите все размещения.

Событие	Действие
Новая граница бюджета	Согласовать и исправить версии
Другой район	Обновить текст и фильтр
Пауза в поиске	Отметить или снять размещения
Задача завершена	Закрыть запрос и прекратить сбор по нему

Место размещения	Последняя проверка / изменение

10. Рабочий журнал предложений

Код / источник	Критерии / неизвестное

Первичный итог	Ответ / следующий шаг

Разделяйте разговоры
Предложение квартиры под запрос и отдельный интерес собственника к услугам агента являются разными задачами. Не обещайте существующего покупателя для неподходящего объекта.

Источники и проверка

Яндекс Недвижимость: допустимые объявления и достоверность сведений